Gemeinde Wackersberg

Bebauungsplan "Einbachstraße"

Fassung vom : 13.04.2021

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **Mi** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Betriebe sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

3. Grünordnung

3.1 Private Grünfläche

3.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die Flächen sind als Wiesenflächen extensiv zu nutzen, zu pflegen und von jeglicher Bebauung frei zu halten. Düngung und Pestizideinsatz sind verboten.

4. Versorgungsleitungen

4.1 Hauptabwasserleitung der Stadt Bad Tölz
Der Bereich der Leitung ist von jeglicher Bebauung und von jedlichem Baumbewuchs frei zu halten.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 12,0 Maßzahl, z. B. 12,0 m

B) Hinweise

1. *392/4* Flurstücksnummer, z. B. 392/4

2. Flur- und Nutzungsgrenze

3. Bestehendes Hauptgebäude

4. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Isar im Stadtgebiet Bad Tölz gemäß Verordnung vom 27.09.1955

   Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Hochwassergefährdung durch die Isar oder die zufließenden Bäche III. Ordnung (Peterbauernbach, Buchberggraben, Einbach) vorliegt, die als Voraussetzung für die Realisierung eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 Satz 1, Abs. 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich macht. Eine ggf. erforderliche Ausnahmegenehmigung ist anhand von Planunterlagen beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen (Untere Wasserrechtsbehörde) zu beantragen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist für alle Bauvorhaben vorzusehen.

   Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserstände im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit den Wasserständen der Isar korrespondieren. Daher ist von zeitweise erhöhten Grundwasserständen auszugehen. Die Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserstände obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

5. Grenze Landschaftsschutzgebiet "Isarauen"

6. Grundwasser
   Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen eine entsprechende Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. Art. 70 BayWG einzuholen.

7. Niederschlagswasserbeseitigung
   Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig.

   Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers vorzulegen. Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

8. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen
   Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

9. Altlastenverdachtsflächen
   Für den Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (Altlast) hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

10. Pflanzliste
    Als standortgerechte und heimische Laubbäume und Sträucher gelten beispielsweise:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn)	Berberis vulgaris (Berberitze)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Corylus avellana (Hasel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Betula pendula (Hängebirke)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus spec. (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior (Esche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Frangula alnus (Faulbaum)	Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Lonicera xylosteum (Geißblatt)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stieleiche)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Tilia cordata (Winterlinde)	Rosa arvensis (Feldrose)
Tilia platyphyllus (Sommerlinde)	Rosa canina (Hundsrose)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	Salix caprea (Salweide)
Salix spec. (Weiden)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Obstbäume	Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
	Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
	Sorbus aucuparia (Eberesche)
	Virburnum lantana (Wolliger Schneeball)
	Virburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

11. Schutz bestehender Gehölze
    Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

12. Schutz des Bodens
    Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

13. Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege sowie der Stellplätze, Nebengebäude und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

14. Denkmalschutz
    Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung, zu Abstandsflächen und Stellplätzen der Gemeinde Wackersberg in der Fassung vom 01.01.2018 ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

D) Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 14.07.2020 erfasst und am 22.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 00.00.2021 hat in der Zeit vom 00.00.2021 bis 02.01.2020 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 00.00.2021 hat in der Zeit vom 00.00.2021 bis 00.00.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

   Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 00.00.2021 hat in der Zeit vom 00.00.2021 bis 00.00.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

   Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2021 bis 00.00.2021 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 00.00.2021 wurde am 00.00.2021 erfasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   Gemeinde Wackersberg, den

   .....
   1. Bürgermeister Jan Göhzold

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 00.00.2021; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

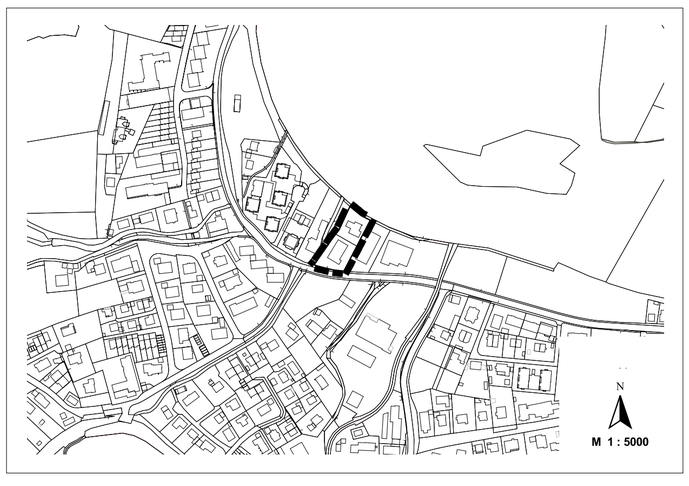
   Gemeinde Wackersberg, den

   .....
   1. Bürgermeister Jan Göhzold

GEMEINDE WACKERSBERG

Bebauungsplan "Einbachstraße"

Lageplan



Die Gemeinde Wackersberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom : 13.04.2021

Auskünfte:

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg
Tel.: 08041/79928-0 Fax: 08041/79928-29
E-Mail: info@wackersberg.de
Internet: www.wackersberg.de

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925541 Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Schnittkante